

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, a red-outlined plot of land is visible, containing some trees and a small shed. Behind it, several modern, two-story houses with dark roofs and light-colored facades are arranged in a row. The houses have large windows and balconies. To the left of the houses, there is a green lawn with a trampoline and a small wooden structure. In the background, there are rolling green hills, more houses, and a line of trees under a clear blue sky.

**aktiv.**

Fåmyrsrøet 44, 2030 NANNESTAD

**Boligtomt i attraktivt og naturnært  
boligfelt. Ingen byggeklausul.  
Mulighet for å bygge  
tomannsbolig!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksoy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Glabakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 43 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 733 600,-  
**Selger:** Hyggelige Rom AS

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 970 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 139  
**Oppdragsnr.:** 1206250132

# Boligtomt i attraktivt og naturnært boligfelt. Ingen byggeklausul. Mulighet for å bygge tomannsbolig!

Attraktiv tomt som ligger godt plassert på Fåmyrsrøet, et veletablert og populært boligfelt kjent for sin nærhet til naturen og sin familievennlige atmosfære. God intern beliggenhet, med kort vei til skogen og lite forbi-passerende trafikk. Dette gjør den spesielt velegnet for deg som ønsker et fredelig og tilbaketrukket hjem, samtidig som du er en del av et hyggelig nabolag.

Flott utsyn over omgivelsene og grenser til vakre naturområder som er perfekt for turer, sykling eller skiturer om vinteren. Den åpne og luftige plasseringen gjør den ideell for de som ønsker å bo i et stille og naturnært miljø, samtidig som de har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Tomten kan fritt besiktiges - ta kontakt ved spørsmål!



# Innhold

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....        | 2  |
| Om eiendommen .....            | 4  |
| Informasjon fra kommunen ..... | 20 |
| Nabolagsprofil .....           | 34 |
| Budskjema .....                | 39 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

970 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Regulert boligtomt.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde og fremskaffe byggetillatelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggemelding, tilknytningsavgifter, ev grunn undersøkelser/geotekniske undersøkelser m.m. påhviler kjøper.

Tomten selges uten bygge klausul så man kan velge husleverandør fritt.

Tomten leveres som råtomter. Tomtens beskaffenhet vil være tilsvarende slik den fremstår på salgstidspunktet.

Regulert boligtomt.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde og fremskaffe byggetillatelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggemelding, tilknytningsavgifter, ev grunn undersøkelser/geotekniske undersøkelser m.m. påhviler kjøper.

Tomten selges uten bygge klausul så man kan velge husleverandør fritt.

Tomten leveres som råtomter. Tomtens beskaffenhet vil være tilsvarende slik den fremstår på salgstidspunktet.

### **Beliggenhet**

Tomta ligger naturskjønt til ved innkjøringen til Sjonken, ca. 10 min med bil fra sentrum i Nannestad kommune.

Tomteområdet grenser til Romeriksåsen som byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter, med oppmerkede skiløyper vinterstid som har rikelig med snø

og gode skiløyper selv når det er snømangel i Oslomarka, samt fine turstier om sommeren. Her ligger også flere vann som bl.a: Råbjørn, Råsjøen og Bjertnessjøen med muligheter for bading og fisking. Elvene Løysa og Leira, og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere flotte badeplasser som er meget populære.

På Maura finnes skoler, butikker og barnehager og i Nannestad sendrum finnes servicebygg og helsestasjon. Her ligger også kjøpesenteret Nannestad Torg med blant annet dagligvare, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Ved sentrum finner man idrettshall tilhørende Nannestad IL og helt ny svømmehall. Nannestad IL har et rikt idrettstilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. Et kvarters kjøretur unna ligger Nannestad skisenter - Åslia og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Fra tomte er det ca. 19 min til Oslo lufthavn, samt Jessheim med bymessige fasiliteter, Jessheim Storsenter og en rekke serveringssteder.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

#### **Bebyggelsen**

Nyere tomtefelt som består / vil bestå av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 690 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil bli fastsatt og fakturert etter bebyggelse.

#### **Info eiendomsskatt**

Det er ingen eiendomsskatt i Nannestad kommune

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 139 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3238/7/136:

04.04.2022 - Dokumentnr: 366258 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2019 - Dokumentnr: 75763 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:7 Bnr:4

Elektronisk innsendt

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen kan kobles på offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei Fåmyrsrøet

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger. Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som på kommuneplan er regulert til boligformål.

I detaljreguleringsplan "99/22 Fåmyrsrøet" datert 03.09.2002 er området regulert til åpen småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger)

Ved oppstart av utbygging på en tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelsen og utformingen av tomte/eiendommen,- herunder hustype, grunnmur-, gesims- og mønehøyder samt hus- og garasjeplassering.

Maks. tillatt %BYA=25 % beregnet iht. gjeldende regler hva gjelder grad av utnytting. (kommuneplan har imidlertid åpnet for inntil 30% BYA)

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m

b) Ved terreng brattere enn 1:8 skal det bygges underetasje for å unngå unødige

terrengbearbeiding.

c) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/ carport. For hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass. Ved byggemelding av boligen skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen tomt selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Endelig plassering av adkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad. Adkomst skal være til den veg som er vist med pil på reguleringsplanen.

Innenfor områdene skal det i størst mulig grad tas vare på høytstammede trær.

På situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til bygging, skal det fremgå nødvendige støyskjermende tiltak som godtgjør at grenseverdiene for innendørs og utendørs støynivå i de til enhver tids gjeldende retningslinjer om støy tilfredsstilles.

Området er ikke ferdig utbygget, da det fortsatt er noen ubebygde tomter. Det må derfor påregnes videre bygging i samsvar med kommuneplan og reguleringsplan.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig

før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Etter avtale

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

43 600 (Omkostninger totalt)

59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 43 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 44 500 samt kostnader til markedsføring og utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
vibeke.voksoy@aktiv.no  
Tlf: 402 23 800

**Ansvarlig megler bistås av**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
vibeke.voksoy@aktiv.no  
Tlf: 402 23 800

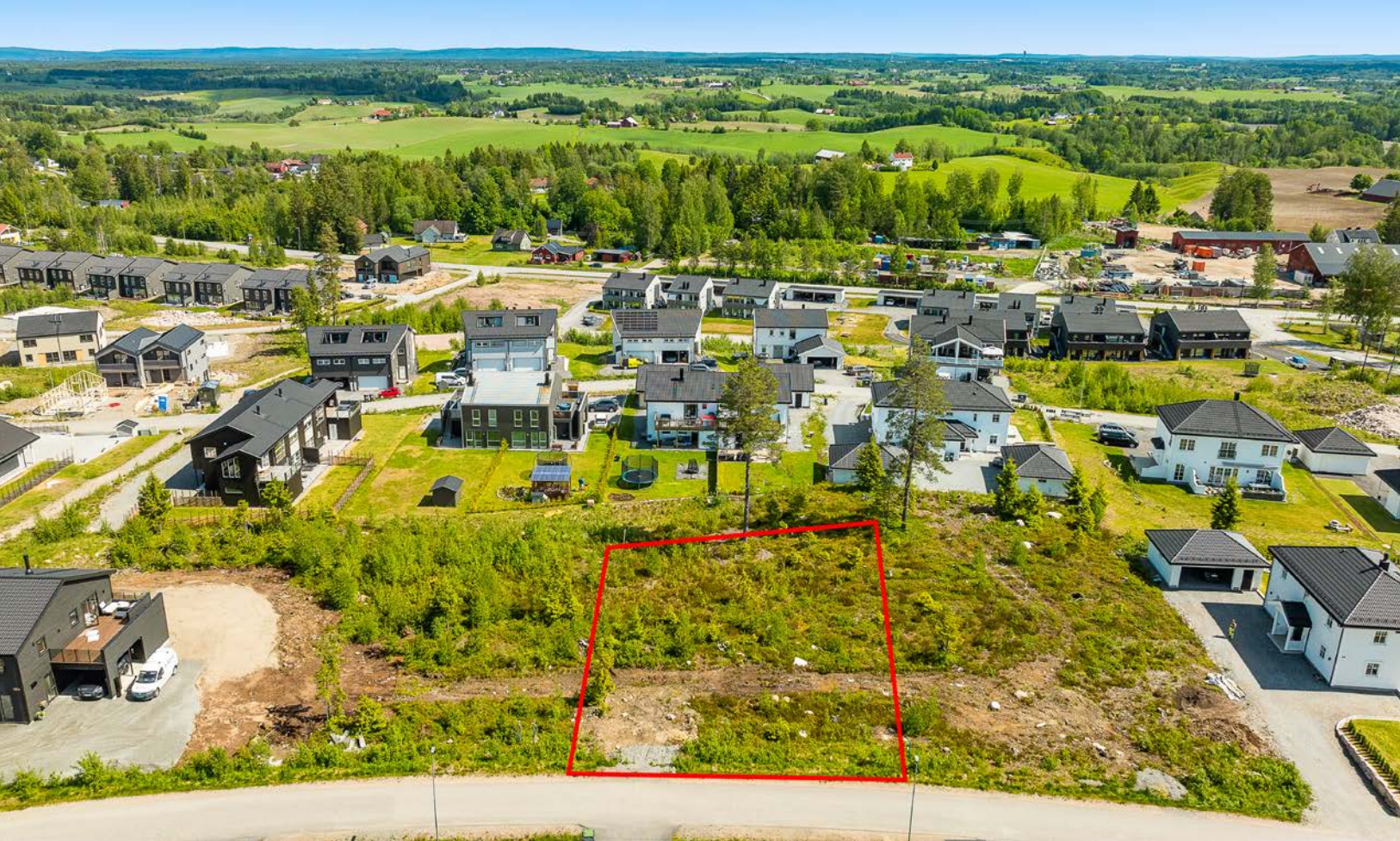
Eirik Jørgen Off  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig  
eirik.off@aktiv.no  
Tlf: 975 26 138

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023  
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

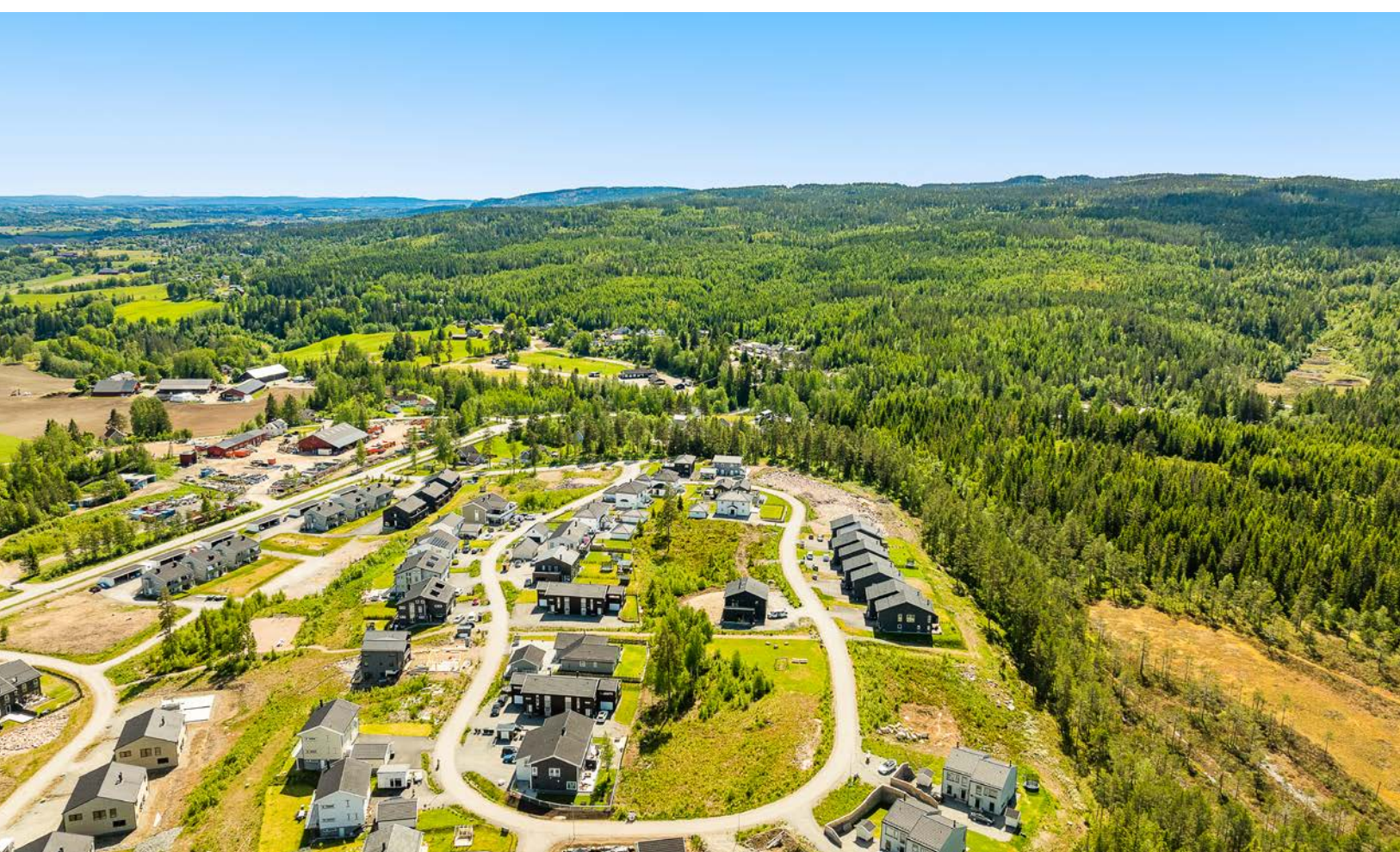
**Salgsoppgavedato**

24.06.2025















# Vedlegg

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-7/140, Fåmyrsrøet 46, 2030 NANNESTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 16.06.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 2.2 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 1.7 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 5.1 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 16.06.2025     | Ikke funnet | 0.24 km                   |
| Forurensset grunn                                        | 16.06.2025     | Ikke funnet | 0.32 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.06.2025     | Ikke funnet | 0.64 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 09.06.2025     | Ikke funnet | 0.31 km                   |
| Kvikkleire                                               | 16.06.2025     | Ikke funnet | 0.2 km                    |
| Skredfaresoner                                           | 16.06.2025     | Ikke funnet | 40.2 km                   |
| Stormflo                                                 | 16.06.2025     | Ikke funnet | 33.6 km                   |
| Støysoner                                                | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.16 km                   |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.06.2025

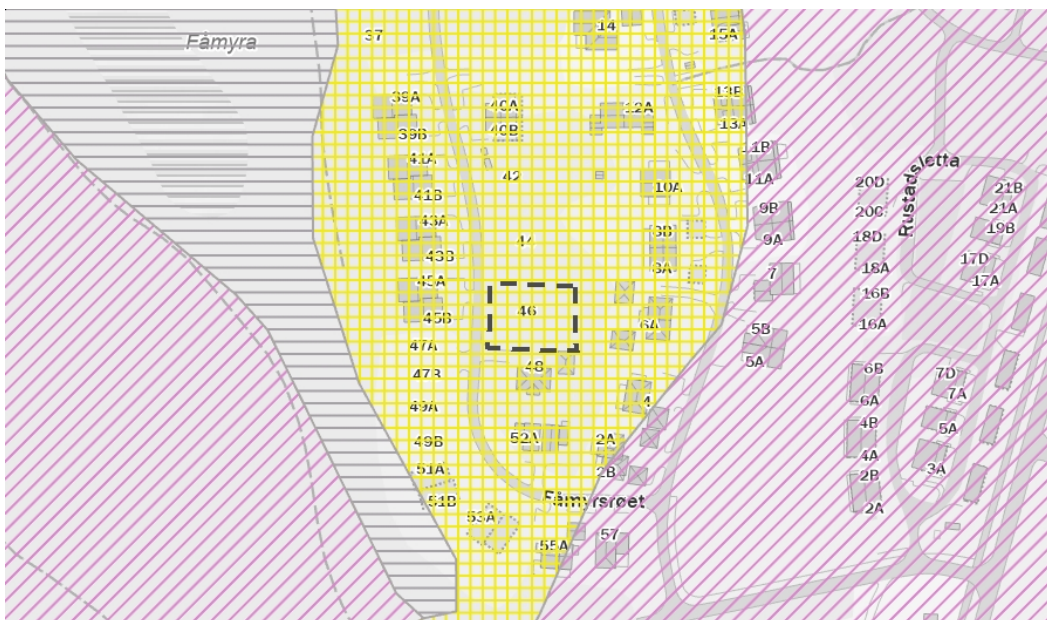
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

---

# NANNESTAD KOMMUNE

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "FÅMYRSRØET", RUSTADMOEN

### Plan-ID 99-22 (E4)

Bestemmelsene er datert 09.11.1999, revidert 10.07.2002, 26.02.2019, 01.07.2019, 13.05.2020 og 14.11.2022

Plankart er datert 09.11.1999, revidert 10.07.2002, 20.02.2019, 13.06.2019, 13.05.2020 og 14.11.2022

Vedtatt av kommunestyret 21.01.2002 (sak 02/08)

Mindre vesentlig endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 03.09.2002 (sak 02/60)

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 19.03.2019 (sak 19/13)

Endringer vedtatt administrativ 01.07.2019

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2020 (sak 20/47)

Endringer vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 05.12.2022 (sak 22/44)

---

### ordfører

\*\*\*\*\*

## 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for boliger
  - \* område for konsentrert småhusbebyggelse (B5)
  - \* områder for åpen småhusbebyggelse (B1-B4)
  - \* område for frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- område for energianlegg (BE)
  - \* nettstasjon (BE)
- offentlige trafikkområder
- friområder (FR1-FR4)
- spesialområder
  - \* friluftsområde (SF1)
  - \* vegetasjonsbelte (SV1)
  - \* frisiktsoner - inngår i byggeområdene
- fellesområder for flere eiendommer/parseller:
  - \* felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV3, SKV1-SKV3)
- Grønnstruktur
  - \* Vegetasjonsskjerm (GV)
- Parkeringsplasser (SPP)

1.3 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det

faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

- 1.4 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene
- 1.5 I de enkelte områder kan det ikke gis byggetillatelse før felles infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, veger og elektrisitetsforsyning er etablert og gitt midlertidig brukstillatelse.
- 1.6 Oppstarttidspunkt og utbyggingshastighet for boligområdet må være fastsatt i underskrevet utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før det gis igangsettingstillatelse for anleggstiltak innenfor området

## **2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B5)**

- 2.1 Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus el.
- 2.2 Før prosjektering av området settes i gang skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelsen og utformingen av området. Før byggetillatelse gis skal det foreligge situasjonsplan for hele området. Kommunen kan også kreve at det utarbeides bebyggelsesplan med behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
- 2.3 Maksimalt tillatt utbygget areal er  $BYA=30\%$  inkl garasje (jf. byggeforskriftene kap 22.1.a) under forutsetning av tilfredsstillende løsninger for utendørs oppholdsarealer, grøntarealer, kjøre- og parkeringsarealer, konf. kravet til forhåndskonferanse (pkt 2.2).
- 2.4 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det vises inngangselekeplass(er) på ca 150 m<sup>2</sup>, - 1 for ca hver 10. boligenhet.
- 2.5 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det avsettes plass for ny trafo.
- 2.6 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 6,5m og mønehøyde = 9,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- 2.7 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje/carport. For eventuelle omsorgsboliger o l kan kommunen redusere kravet til 1 plass pr boenhet.
- 2.8 Innenfor området skal spesiell verdifull vegetasjon forsøkes ivaretatt.
- 2.9 I situasjonsplanen/bebyggelsesplanen skal det fremgå nødvendige støyskjermende tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 til innendørs og utendørs støynivå oppnås.

## **3.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER - ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B4, BFS1-BFS2)**

- 3.1.1 I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- 3.1.2 Ved oppstart av utbygging på en tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelsen og utformingen av tomta/eiendommen, - herunder hustype, grunnmur-, gesims- og mønehøyder samt hus- og garasjeplassering.
- 3.1.3 Maks. tillatt  $BYA=25\%$  beregnet iht. gjeldende regler hva gjelder grad av utnyttning.

- 3.1.4 a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m  
b) Ved terreng brattere enn 1:8 skal det bygges underetasje for å unngå unødig terrengbearbeiding.  
c) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- 3.1.5 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass.  
Ved byggemelding av boligen skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen tomt selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 3.1.6 Endelig plassering av adkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad. Adkomst skal være til den veg som er vist med pil på reguleringsplanen.
- 3.1.7 Innenfor områdene skal det i størst mulig grad tas vare på høytstammede trær.
- 3.1.8 På situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til bygging, skal det fremgå nødvendige støyskjermende tiltak som godtgjør at grenseverdiene for innendørs og utendørs støynivå i de til enhver tids gjeldende retningslinjer om støy tilfredsstilles.
- 3.1.9 For eiendommen gnr. 7 bnr. 104 gjelder spesielt:  
- Byggegrensen på 5 meter gjelder avstand til bygning med brennbare overflater pga. brannsmitte fra nettstasjon.  
- Byggegrensen på 10 meter gjelder avstand til bolig pga. støy fra nettstasjon.

## **3.2 BOLIGBEBYGGELSE FOR BOLIGER – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)**

Innenfor felt BFS tillates oppført eneboliger, flermannsboliger og/eller kjedehus. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdet grenser mot offentlig vei, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Det tillates sekundærleiligheter. Det tillates oppført maksimalt 10 boenheter, i tillegg inntil en sekundærleilighet pr boenhet.

### **3.2.1 Utforming av bebyggelse**

Mindre frittstående installasjoner/anlegg, som overdekket sykkelparkering, kan oppføres utenfor byggegrense. Boder skal integreres som en del av bebyggelsen. Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.  
Tiltaket skal ha en god estetisk utforming, herunder en naturtilpasset materialbruk og farger. Bygninger i samme gruppe skal ha et samsvarende uttrykk og garasjer/carporter skal tilpasses boligbyggenes form.

### **3.2.2 Grad av utnytting**

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 40%. Alle beregninger skal gjøres iht. Miljødepartementets veileder for grad av utnytting.

### **3.2.3 Takform, gesimshøyder og mønehøyder**

Alle boligbygg kan oppføres med saltak og/eller pulttak.

Høyder over gjennomsnittlig planert terreng:

- Gesimshøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 7,5 meter
- Mønehøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 10 meter
- Gesimshøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 6,5 meter
- Mønehøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 9 meter.

Alt boligbygg innenfor planområdet skal ha samme takform.

Mindre frittliggende bygg som boder, carporter og garasjer skal ha maksimal møne- og/eller gesimshøyde 4 meter, og ha lik takutforming som boligbebyggelsen.

### **3.2.4 Parkeringskrav**

Det skal avsettes biloppstillingsplasser innenfor planområdet. Minst 1 p-plass pr. boenhet skal være under tak.

Innenfor området skal følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Boliger: 2 plasser pr. boenhet

Sekundærleilighet: 1 plass.

Det skal avsettes minst 1,5 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

### **3.2.5 Leke- og uteoppholdsarealer**

Innenfor felt BFS skal det etableres en felles lekeplass. Minimum 20 m<sup>2</sup> per hovedleilighet, iht. kommuneplanens bestemmelse §5.8. Lekeplassen skal i hovedsak tilpasses mindre barn og skal inneholde min. sandkasse, vippe og sittebenk.

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger, eller så snart årstiden tillater det.

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Situasjonsplan datert 13.10.2021 med tegningsnummer 2 er veiledende for plassering av lekeplassen.

### **3.2.6 Utforming av ubebygde arealer**

Ubebygd areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling.

Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdet skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Det tillates ikke gjerder høyere enn 1 meter.

### **3.2.7 Renovasjonsanlegg – BRE**

Felt BRE er felles renovasjon for all bebyggelse i planområdet.

### **3.2.8 Parkeringsplasser SPP**

Areal avsatt til parkering for BFS. Det tillates overflateparkering utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter mot formålsgrensen.

### **3.2.9 Vegetasjonsskjerm GV**

Vegetasjonsskjermene f\_GV erstatter tidligere regulert vegetasjonsbelte og må opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger, eller så snart årstiden tillater det.

### **3.2.10 Veiledende situasjonsplan**

Situasjonsplan datert 13.10.2021 med tegningsnummer 2 er veiledende

### **3.2.11 Støy og støv**

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 3 i T- 1442/2021. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2021.

### **3.2.12 Overvann**

Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på prinsipp om infiltrasjon/fordrøyning på egen grunn.

Det skal utarbeides en VAO-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VAO planen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

## **4 FRIMRÅDER (FR1-FR4)**

- 4.1 Området FR1 skal opparbeides som balløkke og være klar til bruk når bebyggelse i planområdet tas i bruk.
- 4.2 Områdene FR2, FR3 og GFD skal ha et parkmessig preg. Innenfor områdene skal verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. De skal være tilrettelagt med stier der dette er naturlig, og holdes i ryddet stand slik at det er enkelt å ferdes til fots i disse.
- 4.3 Friområdene skal settes i stand samtidig som veger/infrastruktur i de tilliggende boligområdene opparbeides.

## **5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Avkjørsler/kryss med fv. 527 skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Øvrige trafikkanlegg skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av kommunen.
- 5.2 Regulert gang- og sykkelveg langs fv. 527 skal bygges ut samtidig med boligene, men kan bygges ut etappevis:

Gang- og sykkelveg fra krysset fv. 527 x Rustadvegen til krysset fv. 527 x V1 skal bygges samtidig med boligene i feltene B1, B2 og B3. Ingen boliger i de nevnte feltene tillates tatt i bruk før gang- og sykkelvegen er ferdig. Det samme gjelder fortau langs veg V1 fra fv. 527 til og med kryss i sløyfen på V2.

Ved utbygging av feltene BKS1 og BKS2 innenfor «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)» vedtatt 13.09.2016, skal gang- og sykkelveg forlenges til og med den midtre grøntkorridoren f\_G og være ferdig før boliger tas i bruk.. Det samme gjelder fortau fra gang- og sykkelveg langs fv. 527 til kryss o\_V1 x f\_V1 i «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)».

Ved utbygging av feltene BKS3, BKS4 og BKS5 i «Detaljregulering for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)», skal gang- og sykkelvegen forlenges til krysset fv. 527 x V3 og være ferdig før boliger tas i bruk.

Regulert gang- og sykkelveg langs fv. 1603 skal fullføres samtidig med boligene i felt B4, BFS1 og BFS2 og ingen boliger i feltet tillates tatt i bruk før den regulerte gang- og sykkelvegen er ferdig.

Avkjørsler fra eksisterende boliger skal samtidig legges om som vist i planen.

- 5.3 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 100m. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

## **6 FELLESOMRÅDER**

- 6.1 Felles adkomstveger FV1 -FV3 skal betjene og være felles for de eiendommer/tomter som er knyttet til disse adkomstvegene med pil i planen.
- 6.3 Regulering av fellesområder i område B5 skal framgå av situasjonsplanen/bebyggelsesplanen for området.

## **7 SPESIALOMRÅDER**

- 7.1 Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 7.3 Friluftsområdet skal være en overgangssone/buffersone mellom boligområdet og tilliggende landbruksområde. I området tillates ordinær skogsdrift. Uttak av virke skal skje ved plukkhogst og ikke ved flatehogst. Spesielt tett vegetasjon som hindrer solinnstråling tillates tynnet.

## **8 BEBYGGELSE OG ANLEGG – ENERGIANLEGG OMRÅDE BE (Pbl § 12-5.1)**

- 8.1 Område BE er areal for nettstasjon. Denne forutsettes plassert inntil 1 m fra formålsgrensen i sør. Arealet skal holdes i ryddig og ordentlig stand.
- 8.2 Arealet for energianlegg/nettstasjon kan fradeles. Det tillates ikke inngjerdet.

## **9 FELLESBESTEMMELSER**

- 9.1 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.
- 9.2 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> med avstand minst 2 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 9.3 Detaljplaner for tekniske anlegg veg, vann og avløp, samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes.



Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom:

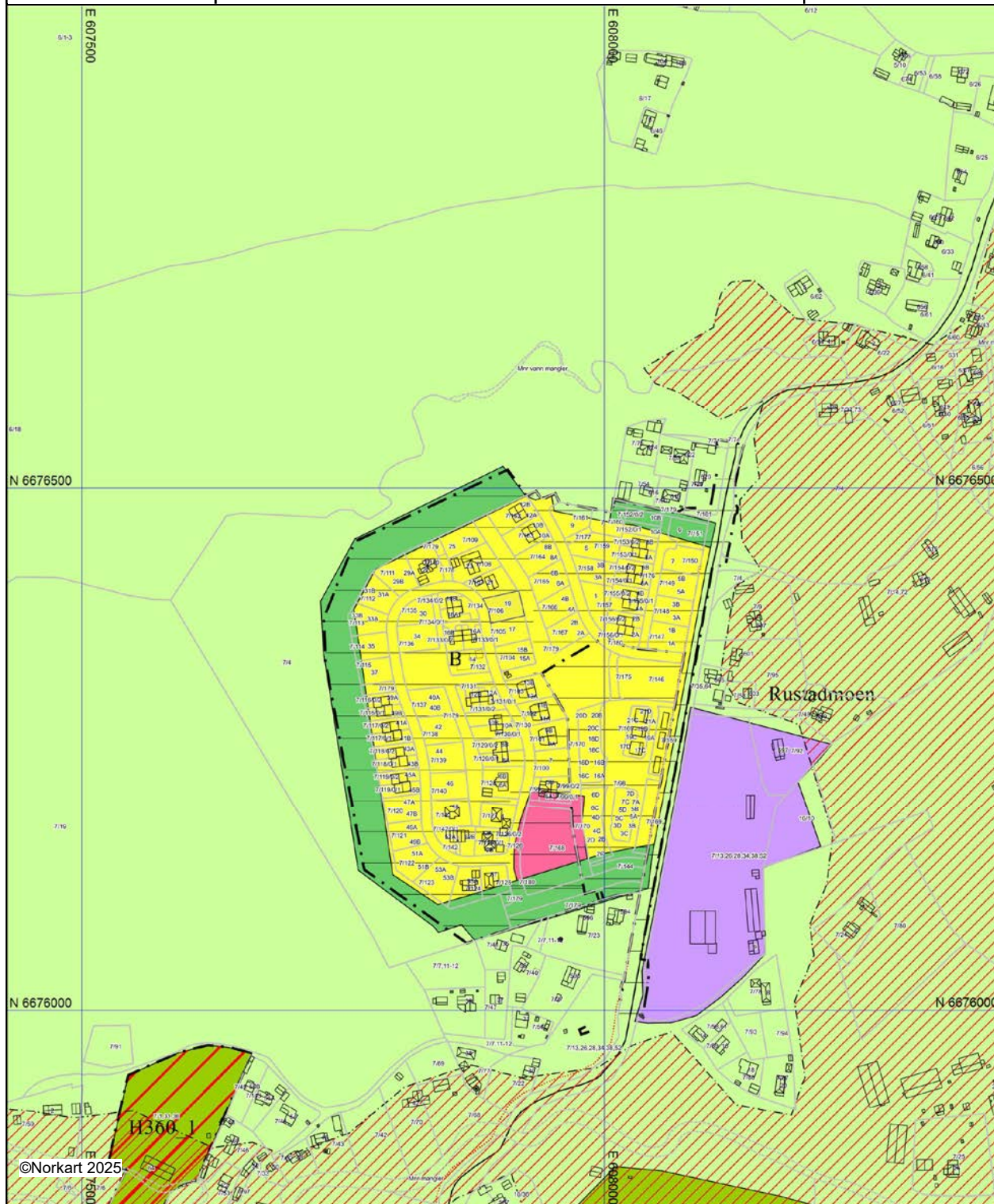
Adresse:

Dato:

Målestokk: 1:5000



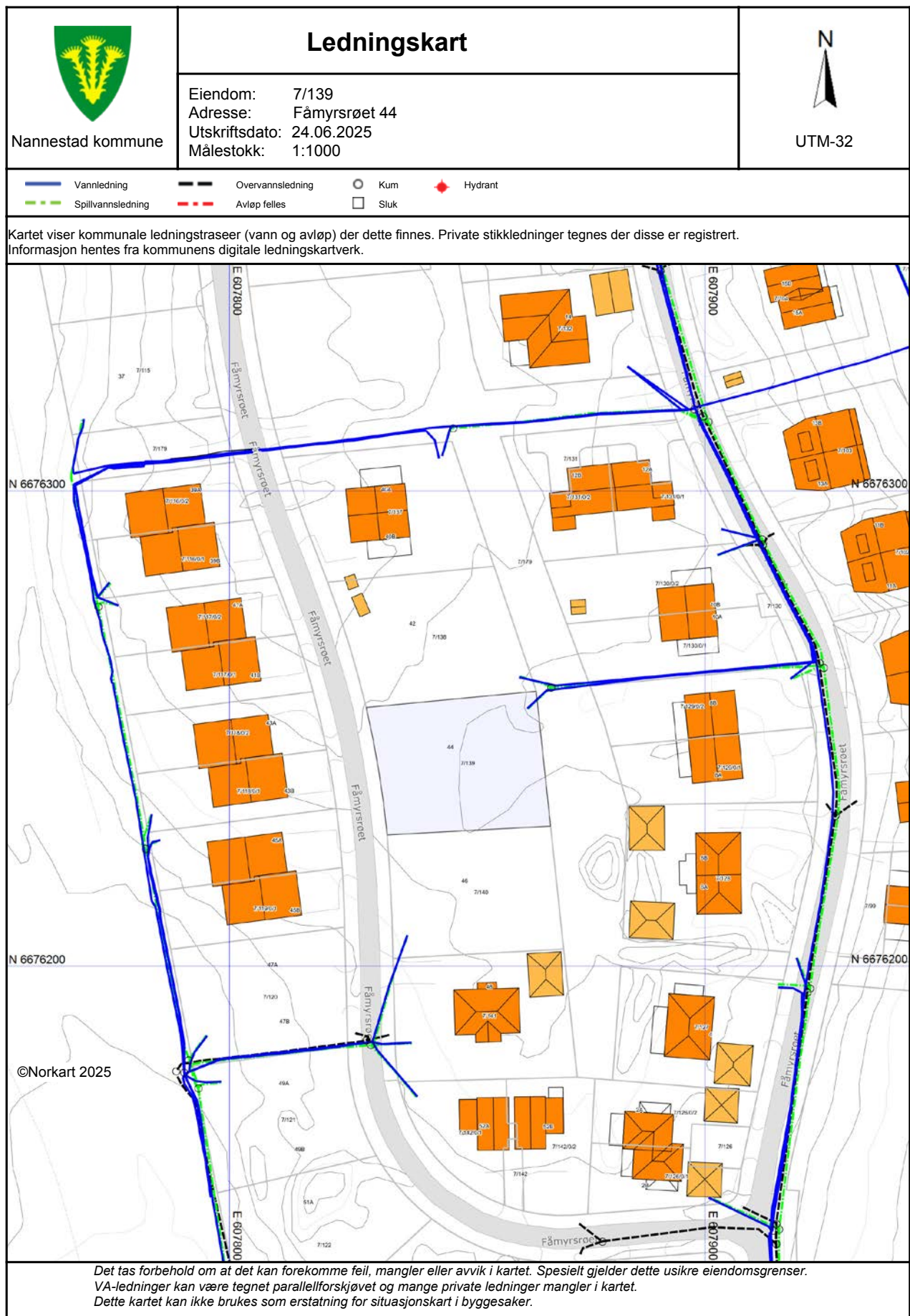
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

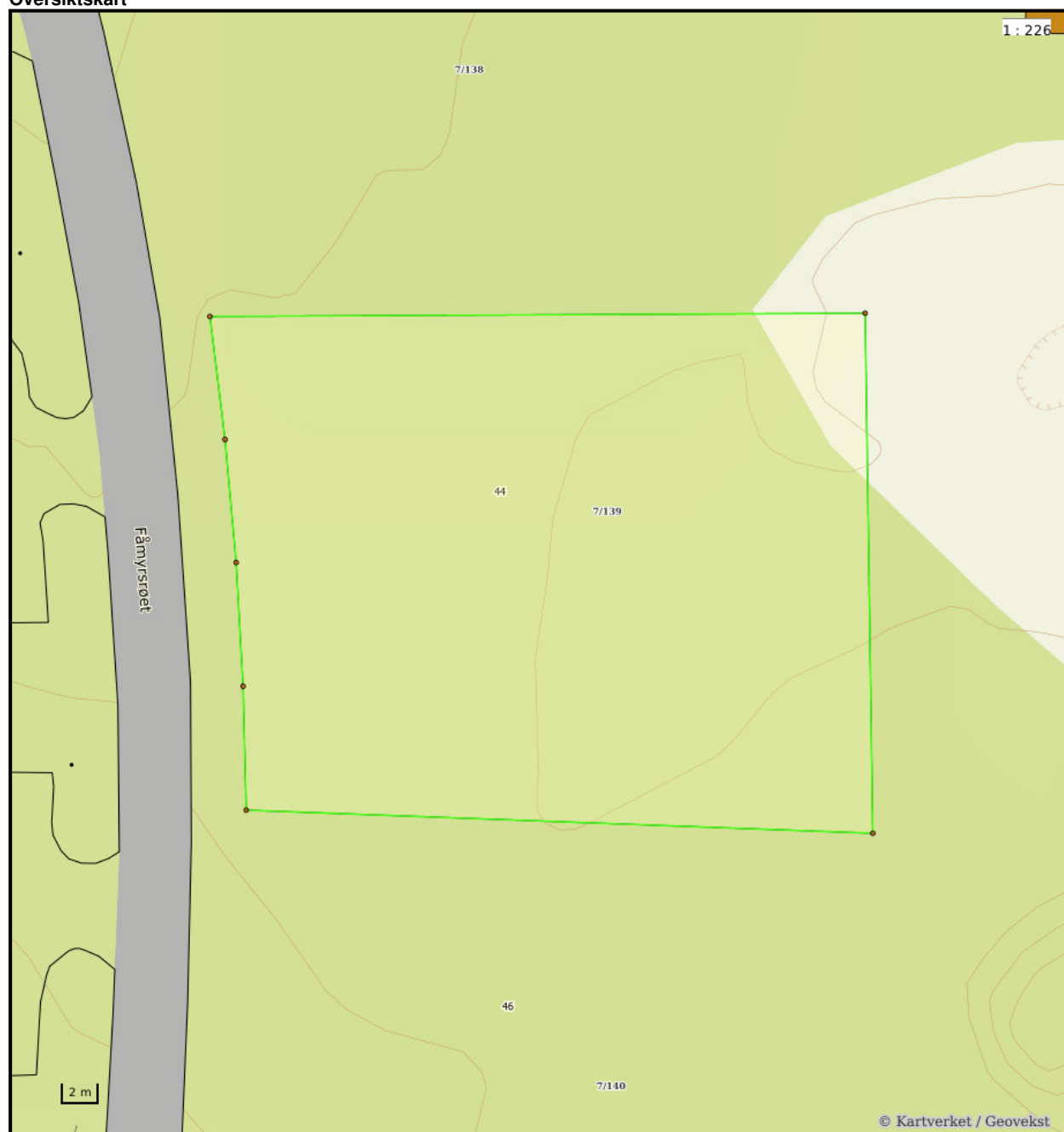
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
  -  Faresone grense
  -  Faresone - Ras- og skredfare
  -  Faresone - Skytebane
  -  Detaljeringgrense
  -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
  -  Boligbebyggelse - fremtidig
  -  Tjenesteyting - fremtidig
  -  Næringsbebyggelse - nåværende
  -  Idrettsanlegg - nåværende
  -  Friområde - fremtidig
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  Markagrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål
  -  Samleveg - nåværende
  -  Gang-/sykkelveg - fremtidig
  -  Påskrift arealformål/arealbruk
  -  Påskrift areal



# Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Nannestad KNR 3238 GNR 7 BNR 139 FNR 0 SNR 0



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

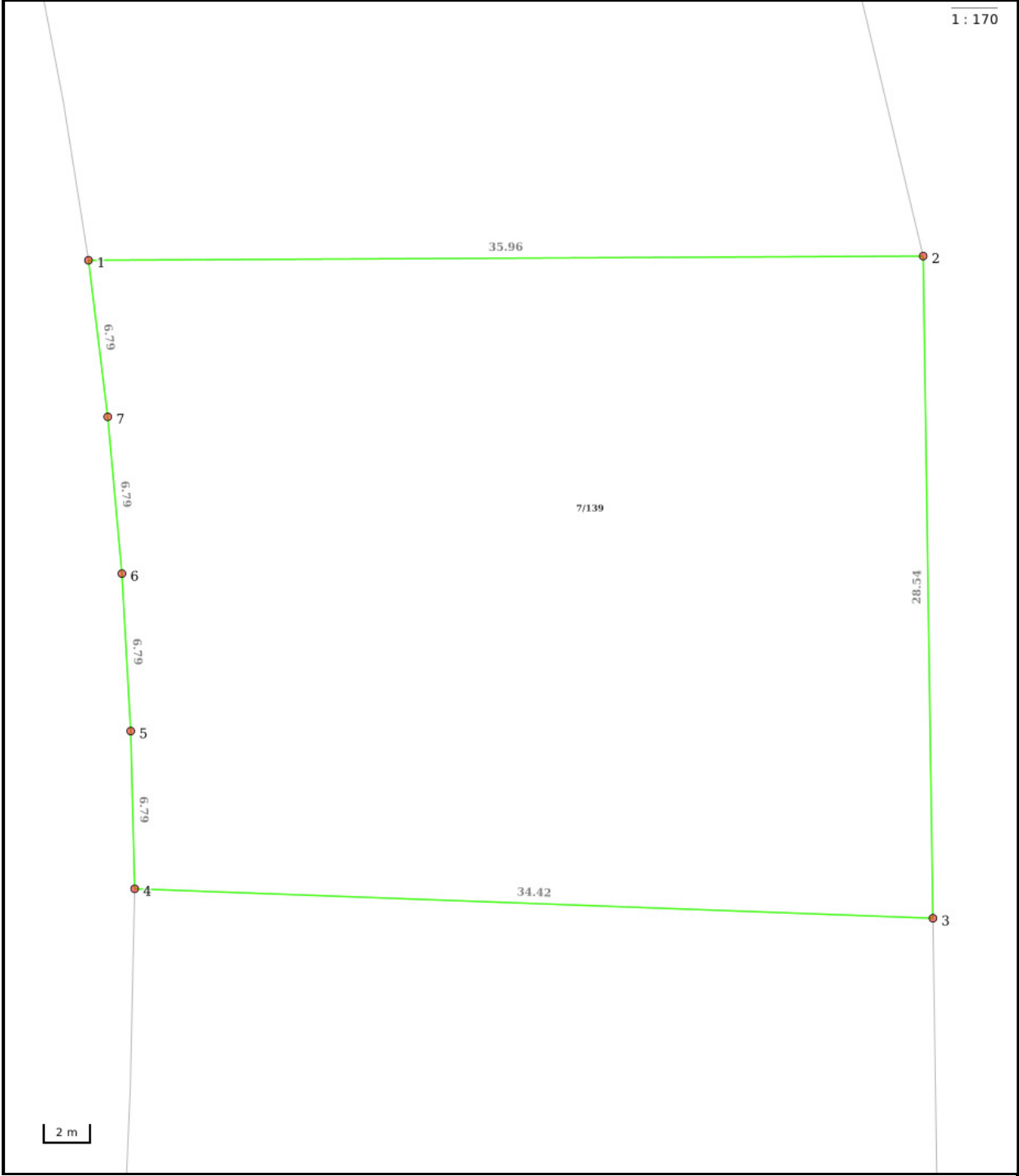
## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | ..... Punktfeste         |

Symboler

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 970,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 676 254,42 | 607 828,71 | 35,96m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 676 257,86 | 607 864,51 | 28,54m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 676 229,48 | 607 867,52 | 34,42m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 676 227,63 | 607 833,15 | 6,79m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 6 676 234,38 | 607 832,37 | 6,79m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 6     | 6 676 241,10 | 607 831,37 | 6,79m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 7     | 6 676 247,78 | 607 830,15 | 6,79m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Nabolagsprofil

Fåmyrsrøet 44

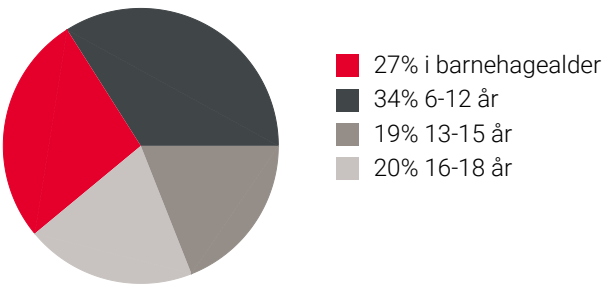
## Offentlig transport

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 🚏 Rustadsaga                         | 5 min 🚶  |
| Linje 410, 413                       | 0.5 km   |
| ✈ Oslo Gardermoen                    | 17 min 🚗 |
| 🚉 Oslo lufthavn stasjon              | 17 min 🚗 |
| Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60 | 15.2 km  |

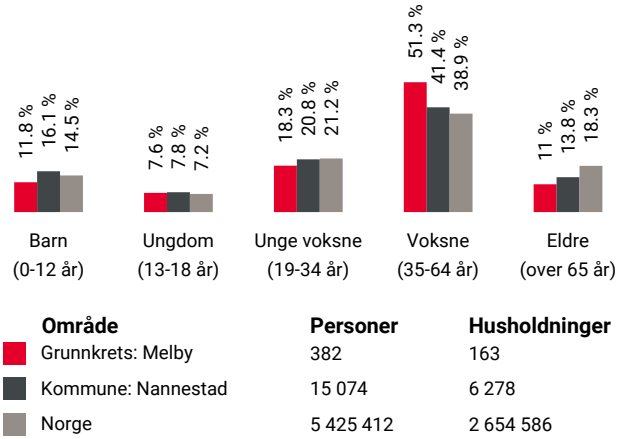
## Skoler

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)  | 8 min 🚗  |
| 247 elever, 15 klasser            | 6.1 km   |
| Preståsen skole (1-7 kl.)         | 11 min 🚗 |
| 365 elever, 19 klasser            | 8.3 km   |
| Maura skole (1-7 kl.)             | 13 min 🚗 |
| 490 elever, 26 klasser            | 9.1 km   |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚗  |
| 587 elever, 23 klasser            | 8.1 km   |
| Nannestad videregående skole      | 10 min 🚗 |
| 950 elever                        | 8.5 km   |
| Jessheim videregående skole       | 22 min 🚗 |
| 1150 elever, 63 klasser           | 18.2 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

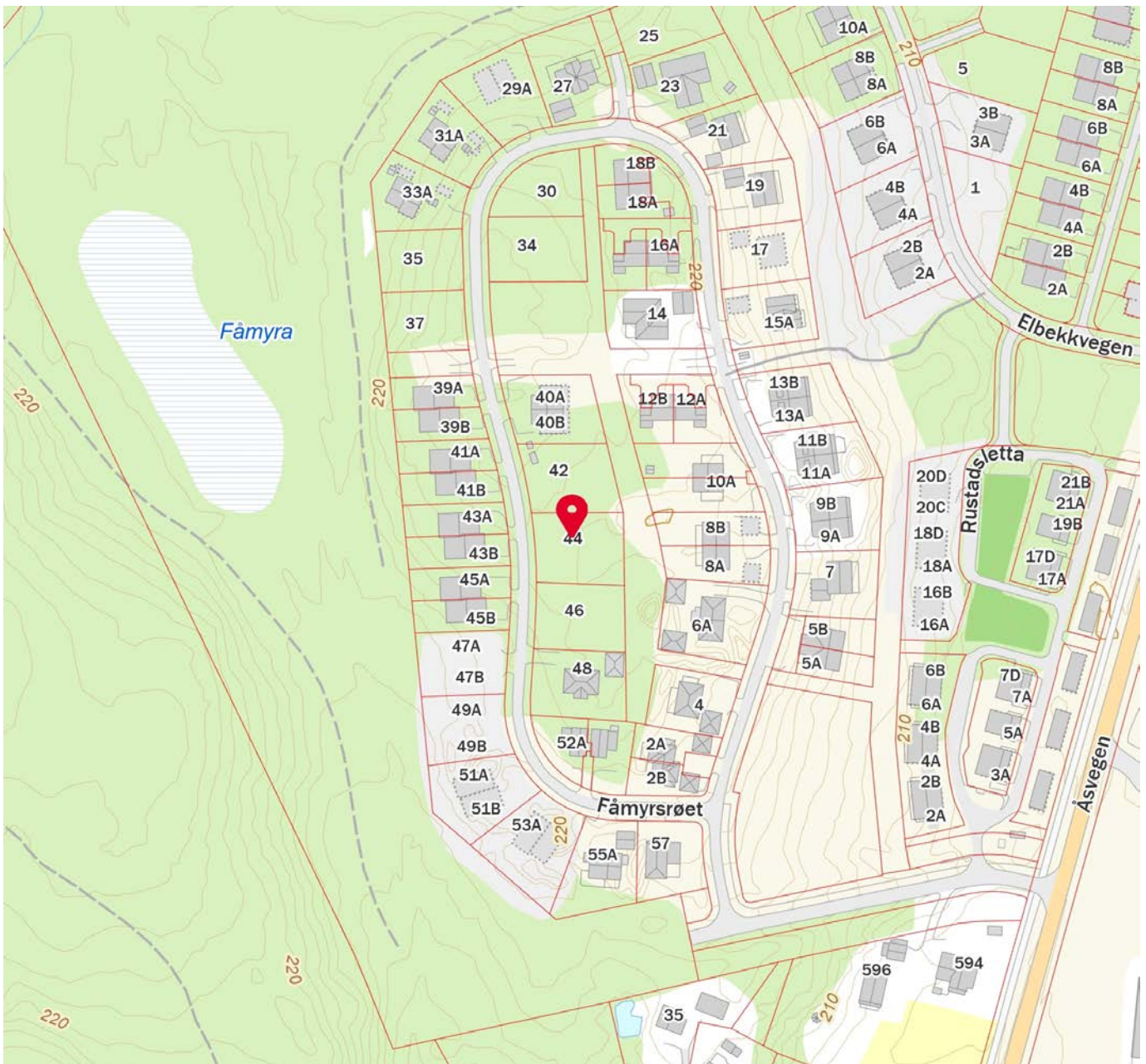
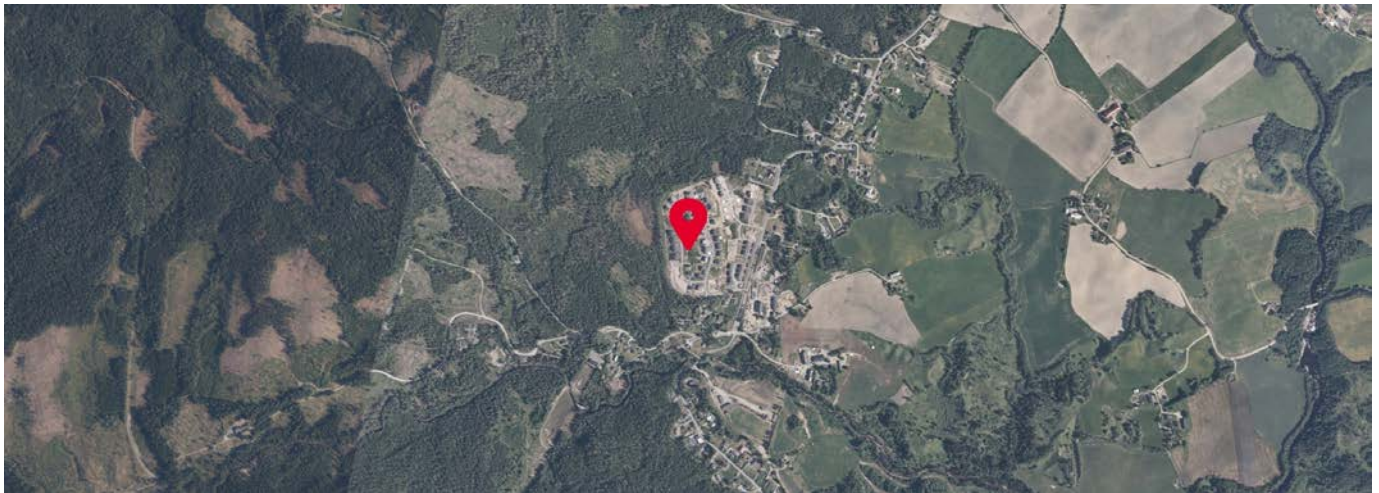
|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Åsgreina barnehage (0-5 år)        | 8 min 🚗  |
| 131 barn                           | 6.7 km   |
| Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) | 8 min 🚗  |
| 11 barn                            | 6.7 km   |
| Breenenga Fus barnehage (1-5 år)   | 10 min 🚗 |
| 85 barn                            | 7.6 km   |

## Dagligvare

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Rema 1000 Nannestad | 9 min 🚗 |
| Post i butikk       | 7.6 km  |
| Kiwi Nannestad      | 9 min 🚗 |
| PostNord            | 8.4 km  |

## Sport

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| ⚽ Åsen skistadion        | 9 min 🚶  |
| ⚽ Åsen idrettsplass      | 16 min 🚶 |
| Fotball, friidrett       | 1.4 km   |
| 🏊 Nannestad Trim & Helse | 9 min 🚗  |
| 🏊 EVO Nannestad          | 9 min 🚗  |



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Fåmyrsrøet 44  
2030 NANNESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre